

Gewerbefläche mit Showroom, Lager & Büro – vielseitig nutzbar in Freising

Einzelhandel / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	GwM0051
Adresse:	DE-85356 Freising Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	5.800,00 EUR
Warmmiete:	7.300,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	1.500,00 EUR
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Anzahl separater WC's:	1
Gewerbefläche:	ca. 750 m ²
Ladenfläche:	ca. 750 m ²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	1
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Beton, Fliesen, Linoleum
weitere Räume:	Archiv, Halle, Heizraum, Lagerraum, Teeküche
Kantine / Cafeteria:	ja
Sicherheitstechnik:	Kamera
Keller:	nein
Technik:	Starkstrom, WLAN-Empfang
Lastenaufzug:	nein

1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	gut
--------------	-----

1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Gewerbe
verfügbar ab:	01.01.27
verfügbar ab:	01.01.2027

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

1.8. Beschreibung im Detail

Zur Vermietung steht eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit ca. 750 m² Nutzfläche in Freising. Die Immobilie verbindet Verkaufs- und Präsentationsflächen mit umfangreichen Lagerkapazitäten, Büro- und Verwaltungsräumen sowie funktionalen Technik- und Anlieferungsbereichen.

Herzstück der Einheit ist der ca. 215 m² große Verkaufsraum, der sich ideal als Verkaufsfläche, Ausstellung, Showroom oder Kundenbereich nutzen lässt. Ergänzt wird dieser durch rund 234 m² Lagerfläche, sodass Warenpräsentation und Lagerhaltung unmittelbar miteinander verbunden werden können.

Darüber hinaus stehen ein großzügiger Empfangsbereich mit ca. 82 m² sowie rund 30 m² Büro- und Verwaltungsfläche zur Verfügung. Dadurch lassen sich Kundenempfang, Beratung, Verwaltung und operative Abläufe komfortabel innerhalb einer Gewerbeeinheit organisieren.

Eine eigene Anlieferungsfläche von ca. 37 m² unterstützt den Warenumschlag und bietet insbesondere für Handels-, Handwerks- oder Vertriebsunternehmen praktische Voraussetzungen. Zusätzlich stehen Server-, Heizungs-, Elektro-, Technik-, Sanitär- und weitere Nebenflächen zur Verfügung.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Unternehmen, die Verkauf, Ausstellung, Lager, Büro und Logistik an einem Standort miteinander kombinieren möchten. Denkbar sind beispielsweise ein Fach- oder Großhandel, ein technischer Vertrieb, ein Handwerksbetrieb mit Ausstellung und Lager, ein Showroom, ein Ersatzteil- oder Zubehörhandel sowie ein E-Commerce-Unternehmen mit Abhol- und Präsentationsbereich.

Auch Branchen aus den Bereichen Sanitär, Heizung, Elektro, Haustechnik, Küchen, Bäder, Baustoffe, Bodenbeläge, technische Produkte oder vergleichbare Handels- und Dienstleistungskonzepte finden hier interessante Voraussetzungen. Die konkrete Nutzung ist jeweils mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Durch die funktionale Aufteilung bietet das Objekt einem neuen Mieter die Möglichkeit, vorhandene Strukturen zu übernehmen oder die einzelnen Bereiche an das eigene Betriebskonzept anzupassen.

Eine interessante Gewerbeimmobilie für Unternehmen, die großzügige Lagerflächen, einen repräsentativen Kundenbereich und funktionale Büro- und Betriebsflächen unter einem Dach suchen.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung. Die entsprechenden Angaben werden nach Fertigstellung ergänzt.

1.9. Beschreibung der Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in Freising, einem wirtschaftlich starken Standort in der Metropolregion München. Die Stadt zeichnet sich durch einen vielseitigen Branchenmix aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie sowie durch eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung aus.

Für Gewerbetreibende besonders interessant ist die Nähe zum Flughafen München sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A92 und der Bundesstraße B301. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung München, Landshut, Deggendorf sowie zum internationalen Flughafen.

Die Lage eignet sich daher besonders für Unternehmen mit Kundenverkehr, Außendienst, Warenanlieferung oder überregionaler Geschäftstätigkeit. Auch für Großhandel, Handwerksbetriebe, Logistik, Showroom-Konzepte oder Unternehmen mit kombiniertem Büro- und Lagerbedarf bietet der Standort interessante Voraussetzungen.

Freising selbst verfügt zudem über eine gewachsene Infrastruktur und einen attraktiven Wirtschaftsstandort mit hoher Nachfrage nach Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen. Die Kombination aus Stadtnähe, Flughafenanbindung und guter Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes macht den Standort für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen attraktiv

1.10. Beschreibung der Ausstattung

- abgehängte Decken in verschiedenen Bereichen
- LED-Beleuchtung
- Heizkörper in den Büro- und Aufenthaltsbereichen, sowie Heizlüfter in den Hallen
- vorhandene Elektroinstallationen und zahlreiche Steckdosen

- separate Elektro-/Technikbereiche
- vorhandener Serverraum
- mehrere WC-/Sanitärbereiche
- eingerichtete Küchen-/Personalbereiche
- großzügiger Anlieferungsbereich
- befestigte Außen- und Hofflächen
- überdachter Bereich an der Anlieferung

1.11. Details zur Provision

Die Mietkaution beträgt zwei Bruttomonatsmieten und ist vom Mieter vor Übergabe bzw. Bezug der Mietfläche zu leisten.

1.12. Weitere Informationen

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

2. Galerie



Außenansicht



Lagerhalle



Kundentoilette



Technikraum



Küche mit...



... Essbereich



Büroraum mit...



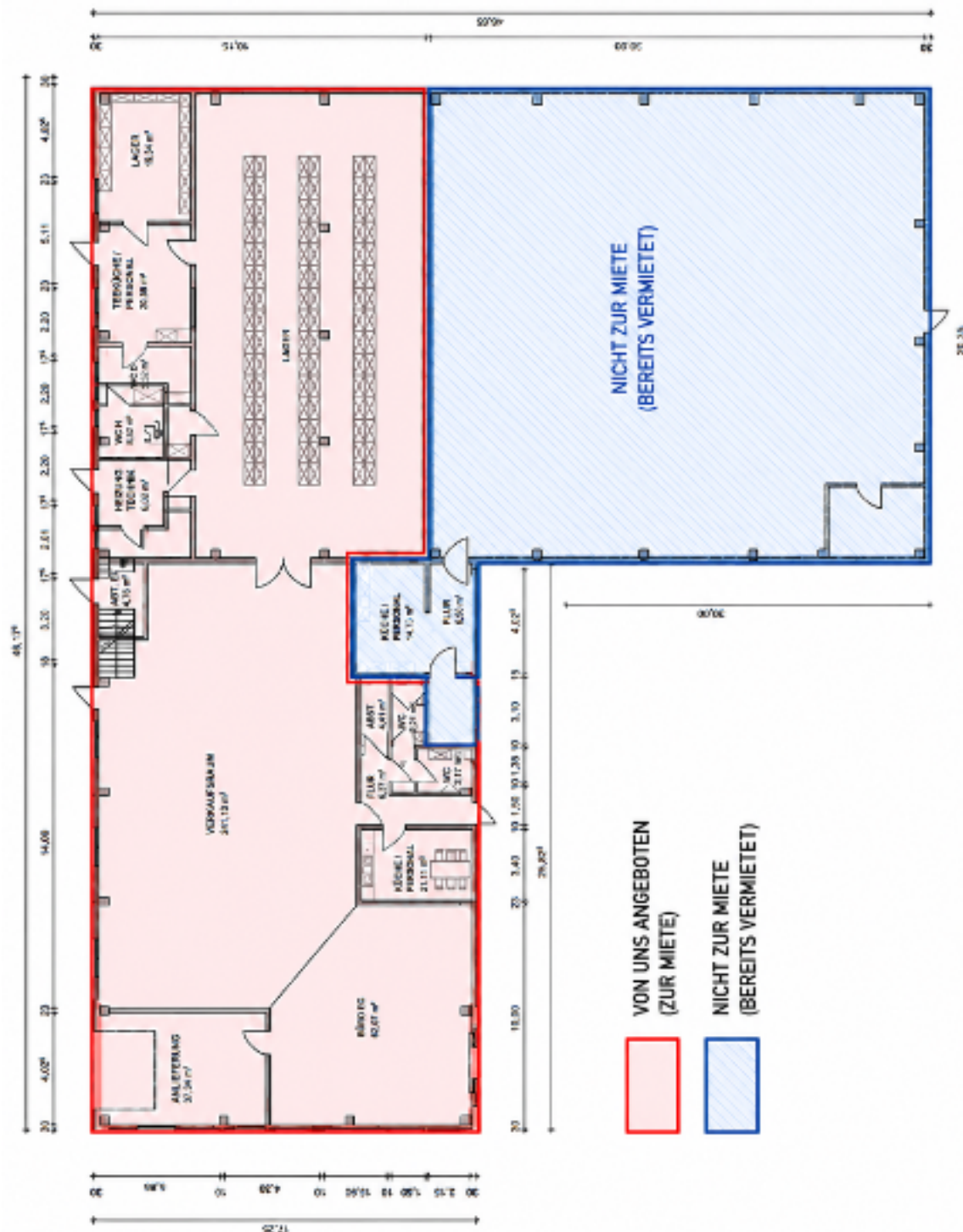
... eigenem WC



Hinterhof mit...



... Ladezone



4. Agentur

4.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

4.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com